GEMEINDE WANG

LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEPARK SPÖRERAU"

BEBAUUNGSPLAN	M. 1/1000	(BLATT 1)
GRÜNORDNUNGSPLAN	M. 1/1000	(BLATT 2)

ENTWURF 01.08.1994

GEÄ. 10.10.1994

GEÄ. 14.12.1994

GEÄ. 14.02.1995

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT BY AK 62 286

29. Mai 1996

PETER WACKER
ARCHITEKT

Besenrieder
1. BÜRGERMEISTER

ARCHITEKT - STADTPLANER
DIPL. ING. PETER WACKER
BAHNHOFSTR. 3 85405 NANDLSTADT
TEL.08756/96050 FAX.08756/960522

DIE GEMEINDE WANG, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES § 2 ABS 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBI. I S. 127), UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIENPLÄNE.

2.0.0 PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1.0 PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

2.1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2.1.2 BAUGRENZE

2.1.3 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

2.1.4 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (z.B. § 1 ABS. 4 § 16 ABS. 5 BauNVO)

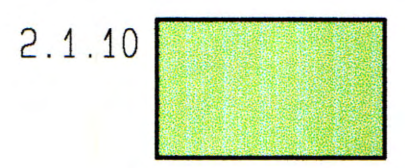
2.1.5 ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DES STRASSENPROFILS

2.1.6 FUSSWEG

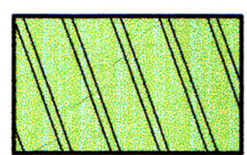
2.1.7 LKW PARKPLATZ

2.1.8 ANWANDWEG, FELDWEG

2.1.9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

2.1.11 

PRIVATE ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSZONE
LAUT GRÜNORDNUNGSPLAN

2.1.12 

BAUMBESTAND

2.1.13 NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	---
GRUNDFLÄCHENZAHL = GRZ ALS HÖCHSTMASS	GESCHOSSFLÄCHENZAHL = GFZ ALS HÖCHSTMASS
BAUMASSENZAHL = BMZ ALS HÖCHSTMASS	WANDHÖHE = WH (ZIFF. 2.1.15) ALS HÖCHSTMASS

2.1.14 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GEWERBEGEBIET NACH § 8 BauNVO



INDUSTRIEGEBIET NACH § 9 BauNVO

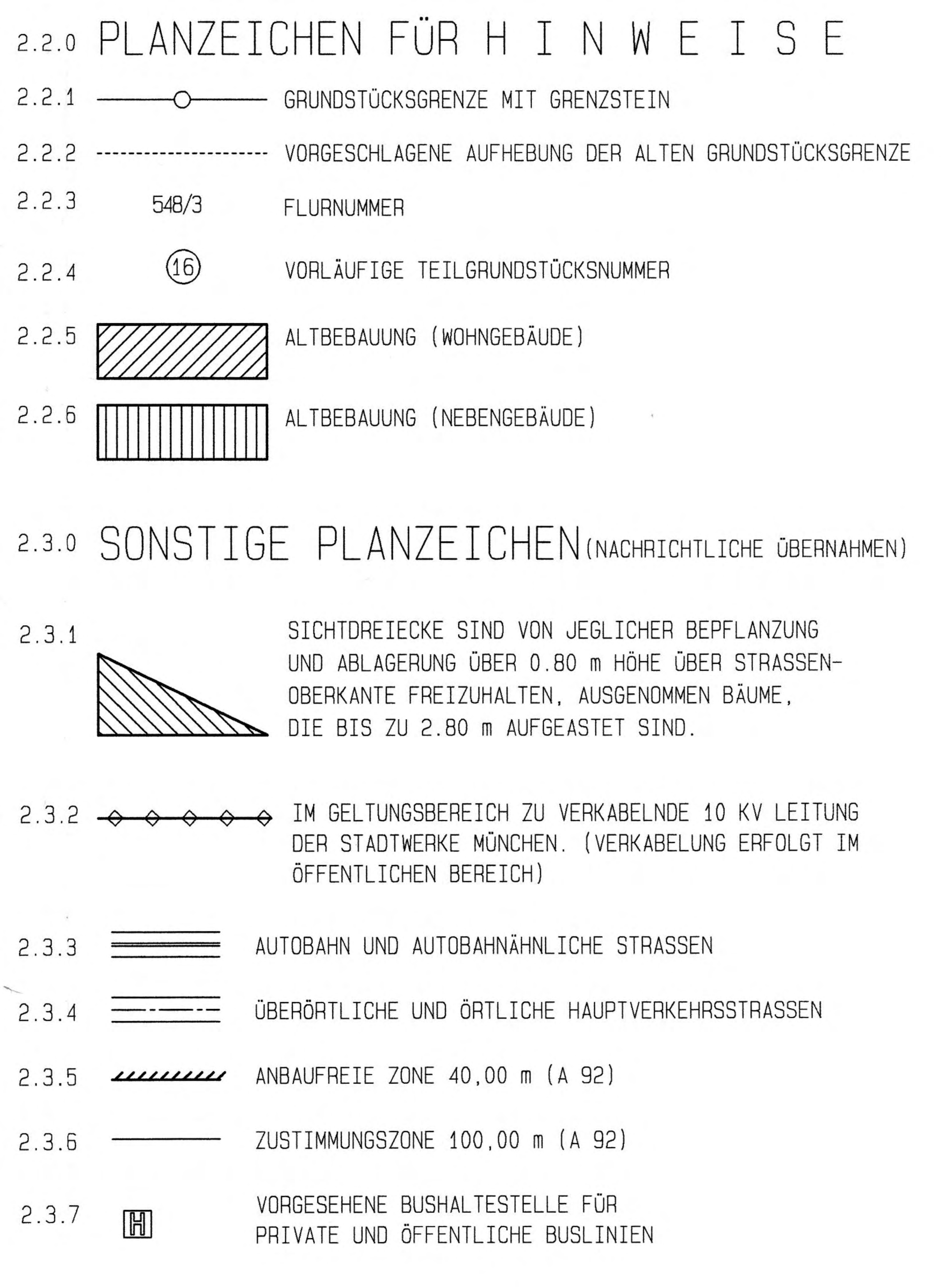


INDUSTRIEGEBIET NACH § 9 BauNVO
MIT EINSCHRÄNKUNG DER BEBAUBARKEIT § 9 ABS. 1 FstrG

2.1.15 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WH = WANDHÖHE (SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE)

DIE JEWEILS HÖCHSTZULÄSSIGE WANDHÖHE (WH) IST IN DER NUTZUNGSSCHABLONE IM RECHTS UNTEN LIEGENDEN FELD FESTGESETZT. DIE WANDHÖHE WIRD DEFINIERT NACH ART. 6 ABS. 3 DER BayBO. AUS ZWINGENDEN BETRIEBSTECHNISCHEN GRÜNDEN KÖNNEN IM RAHMEN DER EINZELBAUGENEHMIGUNG AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN.



2.2.0 PLANZEICHEN FÜR H I N W E I S E

2.2.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

2.2.2 VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

2.2.3 548/3 FLURNUMMER

2.2.4 (16) VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER

2.2.5 ALTBEBAUUNG (WOHNGEBÄUDE)

2.2.6 ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)

2.3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN)

2.3.1 SICHTDREIECKE SIND VON JEGLICHER BEPFLANZUNG UND ABLAGERUNG ÜBER 0.80 m HÖHE ÜBER STRASSEN-OBERKANTE FREIZUHALTEN, AUSGENOMMEN BÄUME, DIE BIS ZU 2.80 m AUFGEASTET SIND.

2.3.2 IM GELTUNGSBEREICH ZU VERKABELNDE 10 KV LEITUNG DER STADTWERKE MÜNCHEN. (VERKABELUNG ERFOLGT IM ÖFFENTLICHEN BEREICH)

2.3.3 AUTOBAHN UND AUTOBAHNÄHNLICHE STRASSEN

2.3.4 ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN

2.3.5 ANBAUFREIE ZONE 40,00 m (A 92)

2.3.6 ZUSTIMMUNGSZONE 100,00 m (A 92)

2.3.7 H VORGESEHENE BUSHALTESTELLE FÜR PRIVATE UND ÖFFENTLICHE BUSLINIEN

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DEFINIERT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HÖCHSTMASS, DER GRUNDFLÄCHEN-, GESCHOSSFLÄCHEN UND BAUMASSENZAHL. DIESE WERDEN DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH ZIFF. 1.1.13 FESTGESETZT.

3.2.0 ART DER NUTZUNG

3.2.1 ALLGEMEIN SIND NUR NUTZUNGEN NACH § 8 ABS. 2 BauNVO UND § 9 ABS. 2 ZULÄSSIG.

ANLAGEN NACH § 8 ABS. 2 NR. 4 BauNVO WERDEN NICHT ZUGELASSEN. DESWEITEREN SIND MÜLLVERBRENNUNGSANLAGEN, SCHLACHTHÖFE, MÄSTEREIEN UND BITUMENMISCHANLAGEN NICHT ZULÄSSIG.

AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG SIND WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN, SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER, DIE DEM GEWERBEBETRIEB ZUGEORDNET UND IHM GEGENÜBER IN GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE UNTERGEORDNET SIND.

AUSNAHMEN NACH § 8 ABS. 3 NR. 2 UND 3 SOWIE § 9 ABS. 3 NR. 2 BauNVO SIND NICHT ZUGELASSEN.

3.2.2 LAGERPLÄTZE SIND ALS SELBSTÄNDIGE ANLAGEN ODER MIT MEHR ALS 50% DER BETRIEBSFLÄCHE UNZULÄSSIG.

3.2.3.0 I M M I S S I O N S S C H U T Z

3.2.3.1 VORGABE IMMISSIONSWIRKSAMER FLÄCHENBEZOGENER SCHALLEISTUNGESPEGEL L_W" IN dB(A) FÜR DIE TAGES- UND NACHTZEIT.

GEBIET	FLÄCHENBEZOGENER SCHALLEISTUNGSPEGEL L_W" IN dB(A)	
	TAGS	NACHTS
GE 1	60	55
GE 2	60	50
GI 1	70	55
GI 2	70	60
GI 3	65	50

IM GESAMTEN BEBAUUNGSPLANGEBIET SIND NUR BETRIEBE UND BAULICHE ANLAGEN ZULÄSSIG, DEREN JE m2 GRUNDFLÄCHE ABGESTRAHLTE SCHALL-LEISTUNG, DIE IN DER OBEN GENANNTEN TABELLE AUFGEFÜHRT SIND, NICHT ÜBERSCHREITEN. (LAUT BERICHT MÜLLER-BBM NR. 26.976/1 VOM 20. JULI 1994, IN DER ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG ENTHALTEN)

3.2.3.2 V E R K E H R S L Ä R M

IM RAHMEN DER EINZELBAUGENEHMIGUNG IST DIE SITUIERUNG DER BAUKÖRPER, DIE ALS SCHALLSCHUTZEINRICHTUNG DIENEN SOLLEN, IN ABSTIMMUNG MIT DER IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE VORZUNEHMEN.

3.2.3.3 BÜRORÄUME SIND GEM. DER ARBEITSSTÄTTENVERORDNUNG GEGEN VERKEHRS- UND BETRIEBSLÄRM ZU SCHÜTZEN.

3.3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.3.1 A B S T A N D S F L Ä C H E N

DIE ABSTANDSFLÄCHEN REGELN SICH NACH ART. 6 DER BayBO.

3.3.2 GARAGEN UND STELLFLÄCHEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE SIND ENTSPRECHEND DEN HÖCHSTWERTEN IN DEN JEWEILS GELTENDEN BESTIMMUNGEN UND RICHTLINIEN ANZULEGEN. OBERIRDISCHE STELLPLÄTZE SIND DURCH BEPFLANZUNG ZU VER-SCHATTEN. AUF DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ANEINANDERGEBAUTE GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE GESTALTERISCH EINANDER ANZUPASSEN.

3.3.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND NUR INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.

3.3.4 BEI GARAGEN IST ZWISCHEN TOR UND ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHE EIN ABSTAND VON MINDESTENS 6,0 m ALS STELLPLATZ BZW. STAURAUM ZUR STRASSE HIN NICHT EINGEZÄUNT FREIZUHALTEN.

3.4.0 ÄUSSERE GESTALTUNG

3.4.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

ZULÄSSIG SIND FLACHDÄCHER UND FLACH GENEIGTE DÄCHER BIS ZU 22 GRAD DACHNEIGUNG.

3.4.2 EINDECKUNG DER DÄCHER UND AUSSENWÄNDE

DACH- UND WANDAUSSENFLÄCHEN: UNZULÄSSIG SIND GRELLE, LEUCHTENDE FARBEN UND GLÄNZENDE, STARK REFLEKTIERENDE MATERIALIEN. SONNENKOLLEKTOREN UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN SIND BEI BERÜCKSICHTIGUNG IHRER BLENDWIRKUNG FÜR STRASSEN- UND LUFTVERKEHR ZULÄSSIG.

3.4.3 DIE BODENVERSIEGELUNG (TEERUNG) IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN. ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSIKKERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ-STELLPLÄTZE VERSICKERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (z.B. RASENGITTERSTEINE, RASENVERFUGTES PFLASTER, SCHOTTERRASEN, MINERALBETONDECKE).

3.4.4 SÄMTLICHES VON DEN DACHFLÄCHEN ANFALLENDES UND UNVERSCHMUTZTES NIEDERSCHLAGSWASSER IST ZU VERSICKERN, ODER IN SAMMELANLAGEN ZURÜCKZUHALTEN.

3.4.5 AUFSCHÜTTUNGEN SIND BIS ZUR FESTGESETZTEN STRASSENOBERKANTE ZULÄSSIG.

3.4.6 ABGRABUNGEN SIND IM RAHMEN DER FREIFLÄCHENGESTALTUNG ZULÄSSIG.

3.5.0 AUSSENWERBUNG

3.5.1 WERBEEINRICHTUNGEN SIND AN GEBÄUDEFASSADEN (NICHT JEDOCH ÜBER DIE VORHANDENE WANDHÖHE HINAUS) NUR AM ORT DER LEISTUNG ZULÄSSIG.
BEI LICHTREKLAMEN SIND FARBMISCHUNGEN UND WECHSELLICHT UNZULÄSSIG.
NICHT GESTATTET SIND REKLAMEFLÄCHEN ODER SCHRIFTEN ALLER ART AUF DACHFLÄCHEN. ZUR WERBEEINRICHTUNG AN DEN GEBÄUDEFRONTEN SIND JEWEILS GESONDERTE PLÄNE DER BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRDE VORZULEGEN.

3.5.2 ES DÜRFEN GEMÄSS § 9 ABS. 6 FStrG UND § 33 StVO KEINE WERBEANLAGEN ERRICHTET WERDEN, DIE AUF DEN AUTOBAHN- UND BUNDESSTRASSENVERKEHR AUSGERICHTET SIND.

3.5.3 BELEUCHTUNGSANLAGEN SIND SO ANZUBRINGEN, DASS KEINERLEI BLENDWIRKUNG ODER SONSTIGE BEEINTRÄCHTIGUNG FÜR DEN AUTOBAHN- UND BUNDESSTRASSENVERKEHR AUFTRITT.

3.6.0 EINFRIEDUNG

3.6.1 ES SIND NUR MASCHENDRAHTZÄUNE UND DRAHTGITTERZÄUNE BIS 2,0 m HÖHE ZULÄSSIG. BETONSOCKEL BIS ZU 20 cm HÖHE SIND ZUGELASSEN.

4.0.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

4.0.1 FENSTER U. ÖFFNUNGEN SOLLEN ZU EINER AUSGEWOGENEN GLIEDERUNG DER FASSADE BEITRAGEN.

4.0.2 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNG DES WASSERZWECKVERBANDES ISAR-VILS-GRUPPE ANZUSCHLIESSEN.

4.0.3 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE NEU ZU ERRICHTENDE ZENTRALE ABWASSERANLAGE ANZUSCHLIESSEN.
DIE ABWASSERANLAGE IST VORAB RECHTZEITIG FERTIGZUSTELLEN UND IN BETRIEB ZU NEHMEN. DEM WASSERWIRTSCHAFTSAMT FREISING SIND HIERZU VOR DEM VERFAHREN NACH § 3 ABS. 2 BauGB ENTSPRECHENDE PLANUNTERLAGEN VORZULEGEN.
ZWISCHENLÖSUNGEN KÖNNEN AUS WASSERWIRTSCHAFTLICHER SICHT NICHT ZUGELASSEN WERDEN.

4.0.4 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND GEGEN DIE HOHEN GRUNDWASSERSTÄNDE ENTSPRECHEND ZU SICHERN.

4.0.5 DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN MÜSSEN DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 ff) ENTSPRECHEN.

4.0.6 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN.
ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER, DER STRASSENSEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

4.0.7 BEI DER 10 kV HOCHSPANNUNGS FREILEITUNG SIND DIE ABSTÄNDE NACH DEN VDE RICHTLINIEN EINZUHALTEN.

4.0.8 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN - DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 - AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

4.0.9 FEUERLÖSCHTEICHE UND -BRUNNEN SIND IN ABSTIMMUNG MIT DEM KREISBRANDRAT ANZULEGEN.

4.0.10 BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITBAR SEIN. (2. RETTUNGSWEG)

4.0.11 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN. ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHZELLEN.

4.0.12 DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE MACHT DARAUF AUFMERKSAM, DASS BODENDENKMÄLER DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DschG UNTERLIEGEN UND DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN MÜSSEN.

4.0.13 DA DAS GEBIET DURCH DIE GERÄUSCHE DER BUNDESAUTOBAHN A92 (AUCH NACHTS) STARK BELASTET IST, WIRD VORGESCHLAGEN, FENSTERUNABHÄNGIGE LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN (FENSTER-, FASSADEN- ODER SCHACHTLÜFTER) ODER WINTERGÄRTEN VORZUSEHEN. ZU EMPFEHLEN SIND DIESE MASSNAHMEN AUCH BEI SONSTIGEN ARBEITS- UND BÜRORÄUMEN.

4.0.14 BEI ERRICHTUNG VON BETRIEBEN, BEI DENEN WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE UND GEFAHRENSTOFFE VERWENDET WERDEN, SIND DIE BESTIMMUNGEN DER WASSERGESETZE DER ANLAGE UND FACHBETRIEBSVERORDNUNG DER VERORDNUNG ÜBER BRENNBARE FLÜSSIGKEITEN UND DER ERGANGENEN RECHTSVORSCHRIFTEN ANZUWENDEN.

4.0.15 DIE ABFALLSATZUNG DES LANDKREISES FREISING IST ZU BEACHTEN.

4.0.16 DÄCHER BIS ZU 8 GRAD DACHNEIGUNG SOLLTEN EXTENSIV BEGRÜNT WERDEN. (SIEHE GRÜNORDNUNGSPLAN)